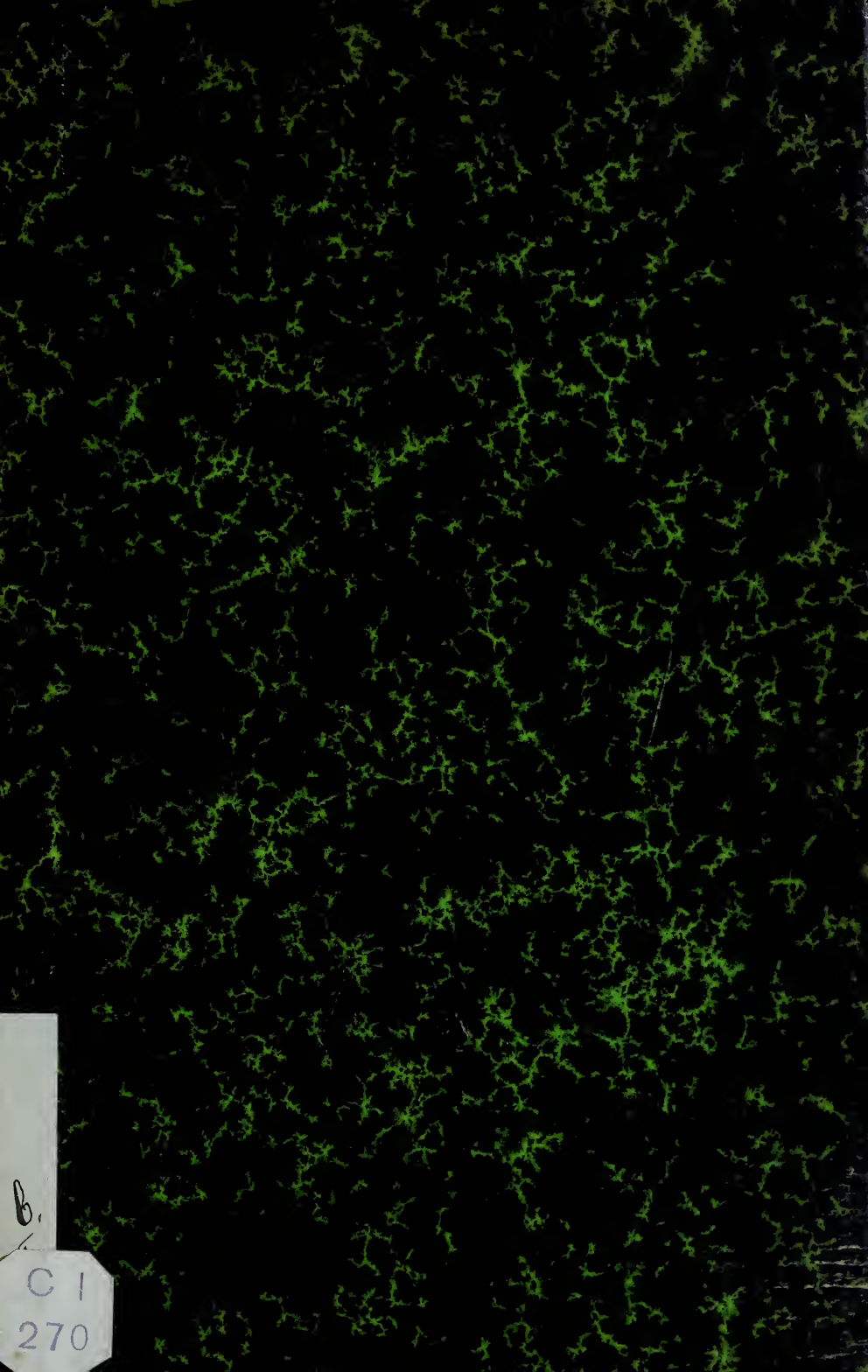

C 1
270

Bibliothek der Handelskammer
Nr.
Kat. S.
Reg. Fach
C I
279

Digitized by the Internet Archive
in 2014

https://archive.org/details/diewohnungsfrage00frau

Die Wohnungsfrage

mit

besonderer Beziehung auf Leipzig.

Von

C 1
270

J. Genfel.

(Separat-Abdruck aus Nr. 15 u. 16 der Wochenschrift: „Im neuen Reich", herausgegeben von A. Dove, Jahrgang 1873. Leipzig, S. Hirzel.)

HANDELSKAMMER LEIPZIG

469

95
P. VI. 3.

2502
P. VI.
3.
P. 95

Daß es eine Wohnungsfrage gibt, ist ein großer Culturfortschritt. Ich meine dies hier nicht in dem Sinne, daß die großartige Entwickelung unseres Verkehrs ein so rasches Anwachsen der größeren Städte und damit an vielen Orten einen quantitativen Mangel an Wohnungen herbeigeführt hat; insofern läßt sich die Wohnungsfrage zwar auch als eine Folge, zugleich aber als die Kehrseite des Fortschritts bezeichnen. Ein entschiedener Fortschritt ist es dagegen, daß wir endlich angefangen haben, über die Erfordernisse einer guten, gesunden, zweckmäßigen Wohnung und über den Einfluß der Wohnung auf das Familienleben nachzudenken; daß wir angefangen haben, nach den Ursachen der Wohnungsnoth zu forschen und auf Mittel zur Abhilfe zu sinnen. Einer meiner Mitbürger, der um die öffentliche Gesundheitspflege in Leipzig wohlverdiente Dr. Heine pflegt zu sagen: „die Höhe der Cultur eines Menschen steht im umgekehrten Verhältnisse zu der Portion Gestank, welche er vertragen kann." Nun, das Gegentheil dieser passiven Fähigkeit, das Bedürfniß nach gesunder frischer Luft, beginnt sich in Deutschland nur sehr allmählich zu verbreiten; beim Besuch armer Familien wird es dem einen oder anderen geehrten Leser gewiß begegnet sein, daß er erst das Fenster öffnen mußte, um nur athmen zu können. Unsere Vorfahren scheinen überhaupt auf Licht und Luft weniger Werth gelegt zu haben, davon gibt — um in dieser eminent praktischen Frage an concrete Verhältnisse anzuknüpfen — selbst in einer der besser gebauten Städte wie Leipzig die Bauart der „inneren Stadt" beredtes Zeugniß; man gehe nur durch das Preußergäßchen, Sporergäßchen, Goldhahngäßchen und wie sie alle heißen, und setze den Fuß, am besten an einem heißen Sommertage, wo die faulige Gährung ihr Spiel treibt, in die engen, schlotähnlichen Höfe. Solche Eindrücke aus

Goethe's Studienzeit sind es wohl, denen wir die Stelle im „Faust" verdanken:

„Denn sie sind selber auferstanden;
Aus niedriger Häuser dumpfen Gemächern,
Aus Handwerks- und Gewerbesbanden,
Aus dem Druck von Giebeln und Dächern,
Aus der Straßen quetschender Enge,
Aus der Kirchen ehrwürdiger Nacht
Sind sie alle an's Licht gebracht."

Vergegenwärtigen wir uns dabei, daß viele Erdgeschosse, die jetzt nur als Geschäftslokale dienen, früher bewohnt waren; daß die wenigen Ausgänge aus der inneren Stadt durch Thore verengt wurden; daß an eine Wasserleitung noch nicht zu denken war und die Grubenräumung völlig im Argen lag; daß an Stelle der Promenaden, die jetzt als eine kräftige Lunge das Herz der Stadt umgeben, ein Ring von Wällen diese einschnürte; daß die Flüsse, noch nicht regulirt, einen ständigen Herd von Fiebern bildeten — und wir werden bekennen müssen, daß die Rede von der guten alten Zeit auch in dieser Beziehung, wie in den meisten anderen, ein Ammenmärchen ist.

Niemand kann tiefer davon durchdrungen sein als ich, daß der Durchschnitt unserer Wohnungen auch jetzt an Güte sehr viel zu wünschen übrig läßt, daß wir z. B. in Leipzig der qualitativen Wohnungsnoth nicht überhoben sind, mögen auch die Verhältnisse hier günstiger liegen als in den meisten continentalen Städten gleicher Größe.

Die günstigste Periode in der Entwickelung von Leipzig, das schon öfter als Normaltypus einer deutschen Stadtgemeinde genannt worden ist, bildeten etwa die vierziger und fünfziger und die erste Hälfte der sechziger Jahre. Die breiten Flächen zwischen den alten, an der Landstraße hingestreckten Vorstadttheilen begannen sich mit einem weitmaschigen Netze behaglicher Wohnstätten zu füllen, während die innere Stadt sich mehr und mehr zur city, zur Geschäftsstadt gestaltete. Die östliche und ein Theil der westlichen Vorstadt, welche dieser Zeit ihre Entstehung verdanken, zeigen die besten Wohnungsverhältnisse. Ich kann es mir nicht versagen, hier die äußeren Umrisse des Bildes von Leipzig einzufügen, welches eine den Lesern dieser Blätter wohlbekannte Feder unmittelbar vor Ausbruch des Krieges im Juni 1866 entworfen hat: „Friedlich liegt die ansehnliche Handelsstadt in der Ebene. Die engen Straßen der mittelalterlichen Stadt sind umgeben von einem Kranz blühender Anlagen, dahinter die Kiesflächen, welche dem großen Meßplatz unvermeidlich sind, und darüber hinaus die breiten Straßen und stattlichen Häuser des modernen Anbaues, welche sich fast nach allen Richtungen weit in die Ebene strecken. Wenig Städte des Binnenlandes gibt es, in

denen das Grün der Natur so dicht die Wohnungen emsiger Menschen umzieht, die Amsel so lustig in den Gärten pfeift und die Tauben so sicher unter den Lastwagen einherlaufen."

Nicht so gesund und erfreulich scheint mir die neueste Entwickelung, wie sie das hastige Wachsthum unserer Einwohnerzahl — von 90 000 im Jahre 1867 auf 107 000 in 1871, heute sicher 112 000 — mit sich geführt hat. Nach dem Vorbilde von Paris erheben sich an der Stelle älterer Stadttheile, in denen die bisherigen Bewohner ein zwar ärmliches, aber leidlich zufriedenes Dasein führten, namentlich in der südlichen Vorstadt, jene Kolosse von Häusern, in denen sechs oder sieben Schichten von Menschen über einander wohnen, die niederste unter die Erde gebettet, die oberste, fast gleich wenig beneidenswerth, dem mütterlichen Boden weit entrückt. Und dieselbe Wohnungscaserne ragt uns weit draußen im freien Felde entgegen, rechts und links mit ihren kahlen Backsteinwänden auf engen Anschluß künftiger Nachbarn harrend, nicht selten aber schon mit Seiten- und Hintergebäuden von gleicher Höhe umgeben. Ob die Architekten stolz sein können, daß wir es in der Aufthürmung von Steinmassen „so herrlich weit gebracht" haben, lasse ich dahingestellt — der Aesthetiker wird diesen Stolz schwerlich theilen; aber der Arzt, der Volkswirth, der Socialpolitiker können nur mit tiefer Bekümmerniß an diesen Casernen hinaufblicken. In ihnen verkörpert sich die quantitative Wohnungsnoth, die alsbald die qualitative nach sich zieht. Wie früher die Festungswälle, so nöthigt jetzt der unerschwingliche Baustellenpreis zur Aufthürmung von Häusern, in denen die Menschen über einander statt neben einander wohnen, und wiederum im Hinblick auf die sechsfache Ausnutzung des Bauplatzes halten die Besitzer sich berechtigt so hohe Preise zu fordern. So bewegen wir uns in einem verhängnißvollen Kreise, und kein Ausweg will sich zeigen. Eben jene Bauten draußen im freien Felde führen es uns leibhaftig vor Augen, daß die Ansteckung bereits über den geschlossenen Ring der Ansiedelungen weit hinausgegriffen hat.

Schon 1867 hausten in Leipzig von 52 700 Bewohner der äußeren Stadt 832 im „Souterrain", d. h. auf deutsch im Keller, und 4300 im vierten, nach deutscher Zählweise im fünften Stock oder höher, — von der neuesten Zählung ist diese Seite zur Zeit nicht bearbeitet; in der westlichen Vorstadt allein wohnten von je 1000 Menschen 105 vier und fünf Treppen hoch. Die Zahl der Bewohner, welche durchschnittlich auf ein bewohntes Haus kommen, ist von $32_{,5}$ in 1864 auf $33_{,6}$ in 1867 und auf $35_{,6}$ in 1871 gestiegen; eine ganz andere Ziffer würden wir aber erhalten, wollten wir die in den letzten fünf Jahren erbauten Häuser für sich betrachten. Wohin wir steuern, wenn wir den Curs nicht ändern, das zeigt uns Berlin; dort enthält ein Haus durchschnittlich 56 Bewohner, und bereits 1864 bildete

die Caserne mit 11 bis 20 Wohnungen die normale Lebensform, die Häuser mit je mehr als 20 Wohnungen drohten aber in bedenklicher Weise das Uebergewicht zu gewinnen.

Hand in Hand mit dem Wachsen der Häuser steigen die Miethen Nach der amtlichen Statistik wären sie in Leipzig von 1867 bis 1871, je nach der Größe der Wohnungen, um etwa $2^1/_2$ bis 12 Procent, im Großen und Ganzen durchschnittlich um 5 Procent gestiegen; am meisten für die großen Wohnungen, am wenigsten für die mit 2 heizbaren Zimmern, für die noch kleineren wieder mehr. Nehmen wir aber die Fälle allein, wo in jener Zeit thatsächlich ein Ablauf des Contracts vorgekommen ist, so dürfen wir die Steigerung wohl auf 15 bis 20 Procent und mit Hinzunahme des Jahres 1872 vielleicht auf 25 Procent veranschlagen. In Berlin nahm die Miethe früher durchschnittlich $^1/_5$ des Einkommens in Anspruch, jetzt nahezu $^1/_4$, in Paris $^1/_3$; in Leipzig jetzt kaum weniger als $^1/_5$. Durch solche Steigerung werden die kleinen Leute in immer geringere Wohnungen gedrängt. Ich kenne Fälle, wo eine Familie mit mehreren Kindern sich auf eine Dachkammer oder auf die Küche einer fremden Wohnung angewiesen sah. Unsere Armenpfleger und Bezirksvorsteher wissen mehr davon zu erzählen.

Doch ich bin den Beweis noch schuldig, daß die großen Miethcasernen wirklich vom Uebel sind.

Als englische Aerzte zuerst anfingen, regelmäßige Notizen über die Umstände zu führen, welche den Einfluß der Wohnung auf die Verbreitung der Krankheiten anzeigen -- eine löbliche Gewohnheit, die bei uns leider noch sehr wenig verbreitet ist —, da kamen sie zu dem auffallenden Ergebnisse, daß die Zahl der Krankheitsfälle mit der Höhenlage der Stockwerke abnehme: je weiter vom Erdboden, desto gesünder. Bei näherem Zusehen fand sich jedoch, daß man die Sache verkehrt angefangen hatte; um hinter die Wahrheit zu kommen, muß man von oben anfangen zu zählen, da lautet das Ergebniß so: je tiefer unter dem Dache, desto ungesünder. Denn nicht nur, daß den unteren Stockwerken Licht und Luft von den Nachbarhäusern entzogen wird, es sackt sich auch in dem hohen Mauerwerk des eigenen Hauses die Feuchtigkeit nach unten. Höchst verderblich sind vor allem jene Souterrainwohnungen, die in den neuen großen Häusern leider fast nie fehlen und die mit ihren Spiegelscheiben mit Blumenstöcken dahinter von außen oft freundlich genug aussehen — übertünchte Gräber. Jeder Arzt, welchen sein Beruf in solche Wohnungen führt, wird das bestätigen. Die Sterblichkeit der kleinen Kinder in diesen Kellern und ebenso in den Erdgeschossen der Höfe ist erschreckend; das Kind braucht Sonnenlicht, gute Luft und Reinlichkeit — das alles fehlt, denn auch Reinlichkeit ist in einer düsteren und feuchten Wohnung nicht zu erzielen. So fällt alljährlich eine große Zahl von Kindern

im zartesten Alter der Wohnungsnoth zum Opfer; tausend andere nehmen Siechthum und Gebrechen in's spätere Leben mit. Doch das ist nicht alles; Typhus, Cholera und Pocken suchen mit sichtlicher Vorliebe die Häuser heim, in welchen eine große Zahl von Menschen zusammengedrängt wohnen. Im Jahre 1866 starben in Leipzig an der Cholera, ohne die Fremden, 1559 Menschen oder ca. $1_{,8}$ Procent der Bewohner; während aber in der Ostvorstadt der Procentsatz nur $0_{,7}$ betrug, stieg er in der äußeren Südvorstadt auf 2%, in der Südostvorstadt und inneren Südvorstadt auf $3_{,1}$%. In der dicht bewohnten Ulrichsgasse allein starben 90 Personen, in der Sternwartenstraße 63, in der an sich gesund gelegenen Carolinenstraße mit ihren Miethcasernen 59. Solche Ziffern sprechen eine sehr vernehmliche Sprache.

Gleich verderblich ist die Zusammenhäufung der Menschen für die geistige und sittliche Gesundheit; denn eine gesunde, behagliche Wohnung ist die unentbehrliche Grundlage eines geordneten und gesunden Familienlebens. Alle Reformgedanken concentriren sich vorzugsweise auf die Schule. Mit Recht, nur daß man darüber das Haus nicht vergesse; denn schon die Elementarschule kann oft nicht mehr gut machen, was das Haus verdorben hat — ich erinnere nur an die so häufige Zerstörung jenes zarten Keimes der Schamhaftigkeit. „Wie möchte man", sagt ein englischer Geistlicher, der sich um die Hebung der unteren Classen sehr verdient gemacht hat, „wie möchte man von Sittlichkeit sprechen unter Menschen, die ohne Unterschied des Alters und Geschlechts Tag und Nacht in einem einzigen engen Raum eingepfercht sind? Ebenso gut könnte man von Reinlichkeit in einem Schweinestall oder von klarem Wasser in einem Sumpfe reden". Mit Recht war daher bei der zehnten Gruppe der Pariser Ausstellung, welche die Arbeiterwohnungen zum Gegenstand hatte und auf die ich später zurückkomme, von der Jury das Vorhandensein mindestens zweier Schlafräume für eine Familie zur unerläßlichen Voraussetzung der Prämiirung gemacht.

Auch abgesehen von der Engigkeit der einzelnen Wohnung, führt das Zusammenwohnen vieler Familien in einem Hause eine Menge Uebelstände mit sich. Es ist das ein inhaltreiches Capitel, ich muß mich daher auf kurze Andeutungen beschränken.

Zunächst wird die Erziehung der Kinder außerordentlich erschwert, wenn die Wohnungseinrichtung deren unbeaufsichtigten Verkehr mit anderen Kindern unvermeidlich macht. Der Einfluß der Eltern wird dadurch oft geradezu paralysirt. Man sage nicht, das sei in vielen Fällen kein Schade, denn Eltern, welche selbst schlecht erzogen seien, erzögen auch ihre Kinder schlecht, man müsse eben die einzige Hoffnung auf die Schule setzen. „Es ist nicht wahr" — ich rede hier mit den Worten Faucher's, dessen Verdienste um diese Seite der Wohnungsfrage noch nicht genug gewürdigt sind

— „es ist nicht wahr, daß Eltern, und seien sie selbst noch so schlecht erzogen, nicht doch, soweit die Verhältnisse es ermöglichen, die Erziehung ihrer Kinder in wohlthätiger Richtung beeinflussen. Die Liebe zu seinem Kinde adelt auch denjenigen, der im übrigen alles Adels entbehrt. Er weiß, daß er selbst schlecht erzogen ist, nnd will, daß sein Kind besser werde, als er selbst". Dagegen kann nur ein unverbesserlicher Idealist glauben, daß, wenn Kinder unbeaufsichtigt verkehren, das schlechter erzogene von dem besser erzogenen lerne. Die Erfahrung lehrt das Gegentheil. „Das natürliche Widerstreben des Kindes", sagt Faucher, „gegen die Cultur, die es noch nicht begreift, verlegt den stärkeren Einfluß auf die Seite des uncultivirten Kindes, in voller Umkehr des Verhältnisses, welches unter dem reifen Geschlechte stattfindet. In den verwilderten Boden säet der sociale Unterschied, der sich beim Nachbarverhältniß von selbst dem Bewußtsein der Kinder aufdrängt, den Samen der Laster, die sich an ihn knüpfen: in das Kind des Reicheren den Hochmuth, die Prahlsucht, die Herrschlust; in das Kind des Aermeren den Neid, die Heimlichkeit und den Bettelgeist. Das Kind des Reicheren lernt seine Eltern zu hintergehen; das Kind des Aermeren die seinen zu mißachten".

Wie die Kinder, so werden in der Miethkaserne die Dienstboten verdorben — ich rühre damit an eine andere tiefe Wunde unserer gesellschaftlichen Zustände. Wer kennt nicht das auf diesem Boden so üppig wuchernde Schlinggewächs des „Hausklatsches"? Ich darf wohl auch hier aus den trefflichen Ausführungen von Faucher über den Einfluß der Wohnung auf die Dienstbotennoth einige wenige Sätze anführen. Er bezeichnet es als recht und billig, daß der Dienstbote für das Verfahren und die Forderungen der Herrschaft seinen festen Maßstab habe und seine Stellenwahl davon abhängig mache, fährt aber, nachdem er dies begründet, also fort: „Der Maßstab, den der Dienstbote an seine Herrschaft legt, darf nicht der Maßstab für einen Dienstboten anderen Schlages und für eine Herrschaft anderen gesellschaftlichen Ranges und anderen Wohlstandes sein. Daß er einen solchen aber doch anlegt, wenn ihm derselbe täglich auf Schritt und Tritt im Hause entgegengetragen, ja ausdrücklich triumphirend vor die Augen gehalten wird, ist nur, was man von einem Dienstboten, und obenein von einem weiblichen, erwarten muß. Die Folge ist, daß der so zur Anlegung eines für ihn selbst nicht giltigen Maßstabes verleitete, und zwar in jedem Hause von neuem verleitete, Dienstbote in vergeblichem Streben, die passende Stelle zu finden, rastlos von einer zur andern gejagt wird, und daß die oft ganz schuldlos betroffenen Familien ebenso wenig zur Ruhe kommen. Die unablässige Veränderung begleiten unablässige Reibungen".

Ich wende mich zu dem, was Engel in seinem gehaltreichen Eisenacher

Referat über unsere Frage „Wohnungsfeudalismus" nennt: die rigorösen Bestimmungen im Miethcontract mit der Clausel, daß jede Verletzung den Wirth berechtigt, sofortige Räumung, zugleich aber Zahlung der Miethe bis zum Ablauf der Contractszeit zu fordern — Bestimmungen, bei denen der Richter wohl in den Fall kommen kann, sie als gegen die gute Sitte verstoßend für ungültig zu erklären. Der Miether, sagt Engel, komme dadurch dem Wirthe gegenüber in eine Art von Hörigkeitsverhältniß. In der That klingt der Ausdruck „Hausherr", an den Bewohner einer großen Miethcaserne gerichtet, geradezu wie Hohn — wie soll er seine Autorität vor der Familie aufrecht erhalten, wenn er sich vor ihren Augen vom Wirthe alles gefallen lassen muß? Gleichwohl ist eine sehr strenge Hausordnung in einem Hause, wo 15, 20 und mehr Parteien wohnen, geradezu unerläßlich, und sie zu üben, ist keineswegs ein Vergnügen für den Wirth. Das Uebel liegt in der Sache selbst.

Theils mit den Reibungen im Hause, theils mit dem Steigen der Miethe hängt der unaufhörliche Wohnungswechsel zusammen, der jedes behagliche Einwohnen, jede Stetigkeit des inneren Familienlebens und der Beziehungen nach außen zerstört. Am letzten Michaelistermin haben in Leipzig nach schätzungsweiser Angabe des Einwohnerbureaus 1860 Familien oder etwa 9 bis 10 000 Menschen — denn gerade die kinderreichsten Familien sind dem am meisten ausgesetzt — die Wohnung gewechselt. Nimmt man für den Ostertermin die gleiche Zahl, für die beiden anderen je die Hälfte an, so würden im Laufe eines Jahres von je 100 Menschen mindestens 25 die Wohnung wechseln — und „zweimal ausziehen", sagt das Sprichwort, „ist so gut wie einmal abbrennen". Auch hier zeigt uns Berlin, wohin wir auf dieser abschüssigen Bahn kommen; dort wurde die Zahl der Umzügler an Michaelis auf 200 000 Köpfe geschätzt, hunderte blieben obdachlos.

Blicken wir auf das Gesagte zurück, zu dem sich ja noch sehr vieles hinzufügen ließe, so ist es gewiß nicht zu viel behauptet, wenn wir der Wohnungsnoth, die in der Miethcaserne sich verkörpert, ein gutes Theil Schuld an der Zerfahrenheit unserer gesellschaftlichen Zustände in Mitteldeutschland überhaupt zuweisen. Mit dem Mangel einer gesicherten, behaglichen, das Heiligthum der Familie nach außen hin abschließenden Wohnung verliert unser Leben in der Familie und weiterhin in Gemeinde und Staat seine feste materielle Grundlage. Statt in der Familie die beste Erholung zu finden, verflüchtigen und verzetteln viele — gerade aus den Mittelständen, auf denen die Kraft unseres Volkes beruht — ihre Mußestunden im Wirthshause. Die eigene Wohnung hat die rechte Anziehungskraft verloren. Was liegt nicht für ein Gehalt in dem stolzen Wort des

Engländers: „mein Haus ist meine Burg"! — Die Mehrzahl von uns kann ein solches Wort nur mit stillem Neid anhören.

Das Schlimmste ist freilich, wenn unter der Bevölkerung, wie Emil Sax es so ergreifend von Wien schildert, eine Art stiller Resignation, machtloser Ergebung in das Unabwendbare, eine gewisse Abstumpfung gegen das anscheinend unvermeidliche Uebel Platz greift. „Man hat die Hoffnung, den Gedanken an die Möglichkeit einer Hilfe aus der Noth wie einen unerfüllbaren Wunsch aufgegeben. Man spricht von der Wohnungsnoth seit Jahren wie von etwas Selbstverständlichem, das die Großstadt unabänderlich mit sich bringe, von dem man froh sein müsse, wenn es nur die äußerste Grenze des Erträglichen nicht überschreite, das aber schweigend, wenn auch seufzend zu erdulden sei."

Wenden wir uns nunmehr zu den Ursachen der Wohnungsnoth und zu den Mitteln der Abhilfe, so gilt es vor allem die Frage scharf zu formuliren. Hierin hat wiederum Faucher den Nagel auf den Kopf getroffen: „Wie kommt es, daß in einer Stadt die Wohnungsmiethe schneller steigen kann, als das Einkommen, aus dem sie bezahlt wird, so daß sie unabläßig härter drückt? Wie kommt es, daß der Baustellenpreis schneller wachsen kann, als das Gesammtvermögen der Einwohner, so daß der Neubau stets schwieriger wird? Und weiter: wie kommt es, daß wir in den meisten größeren Städten des Festlandes unsere Wohnungen zwei-, drei-, vier-, fünf-, sechs-, ja siebenfach über einander gesetzt haben, statt neben einander, daß wir, im Anschluß daran, uns mit halben, drittel, viertel, fünftel, sechstel und siebentel Keller und Dachboden begnügen, daß wir Hof und Garten haben mehr und mehr verkümmern lassen und in der modernsten Großstadt des Festlandes, in Berlin, (leider auch in Leipzig) einen Theil der Bevölkerung sogar mit den Betten unter die Erde verwiesen haben?"

Man spricht jetzt mit Vorliebe von einem „Baustellenwucher" und wälzt auf diesen die Schuld der hohen Baustellenpreise, zum Theil auch der Miethsteigerung. Ich finde es keineswegs erfreulich, wenn Häuser mit ihren Insassen mittels Schlußzettels an der Börse verhandelt werden — das ist übrigens wohl auch in Berlin nur ein vorübergehendes Symptom des Rausches gewesen, in welchen die französischen Milliarden unsere Finanzwelt versetzt hatten. Daß der Wucher an sich auf die Dauer die Preise ändern könne, ist hier so gut ein Aberglaube wie beim Getreide und beim Zinsfuß. Die Ursache liegt tiefer.

Unsere Städte verdanken ihre Entstehung zum Theil dem Bedürfnisse gemeinsamer Vertheidigung gegen allerlei Feinde; dieses Princip der Städtebildung ist jedoch in der Neuzeit ganz zurückgetreten. Was jetzt den Städten

immer neuen Zufluß von Menschen zuführt, das ist ein wirthschaftliches und Cultur-Interesse; es ist, um es kurz auszudrücken, die örtliche Erleichterung der Arbeitstheilung.

Unser Leben ist so complicirt, daß die Bedürfnisse jedes einzelnen täglich und stündlich hunderte fleißiger Hände in Bewegung setzen und jeder wieder für hunderte oder tausende arbeitet. Denken wir z. B. nur an unseren Frühstückstisch mit dem Morgenkaffee und dem Tageblatt — wie vieler Hände Arbeit in verschiedenen Welttheilen und auf dem Meere ist vorausgegangen, um das zu erzeugen! Die Städte sind es nun, in welchen die Producte der menschlichen Arbeit zusammenfließen, um sich wiederum nach den verschiedenen Richtungen, wo sie gebraucht werden, zu vertheilen. Hier kann jeder seine Bedürfnisse, vom alltäglichsten bis zum feinsten geistigen, am bequemsten und mit dem geringsten Zeitaufwande befriedigen und andererseits die Früchte seines Bodens oder Capitals und seine Arbeitskraft am leichtesten verwerthen. In der Stadt ist es aber wiederum der Markt und die nächste Umgebung des Marktes, wo die Leichtigkeit der Arbeitstheilung sich potenzirt; am Markt und in der Nähe des Marktes ist deshalb die „gesuchteste Geschäftslage."

Dies ist das centripetale Moment, welches die Bevölkerung in den Städten und namentlich im Mittelpunkte einer größeren Stadt concentrirt und verdichtet. Der Wirkung dieses Momentes ist in den letzten Jahrzehenden mächtiger Vorschub geleistet worden durch die Eisenbahnen. Die Eisenbahn gewährt nicht, wie die Landstraße oder der Canal, die ihr eigenthümlichen Vortheile an jedem beliebigen Punkte der Linie, welche sie bildet; nur die Stationen sind es, an welchen sie das Füllhorn ihrer Gaben ausschüttet, namentlich aber die Knotenpunkte, wo mehrere Bahnen sich vereinigen, und das sind eben naturgemäß die größeren Städte. So haben die Eisenbahnen die Anziehungskraft der großen Städte gewaltig verstärkt.

Jenes centripetale Moment hat nun zur unmittelbaren Folge eine starke Nachfrage nach Wohnungsgelaß, überhaupt nach nutzbarem Raum in den größeren Städten, insbesondere in deren Mittelpunkt. Da aber dieser Nachfrage ein durch die Natur der Dinge selbst beschränktes Angebot von Bauplätzen und verkäuflichen oder vermiethbaren Häusern gegenübersteht, so wachsen nach dem Gesetz vom Verhältniß zwischen Angebot und Nachfrage nothwendig die Baustellenpreise und die Miethen — um so stärker und rascher, je weniger der Einfluß der Centripetalkraft durch Einflüsse entgegengesetzter Richtung, auf die ich sogleich komme, paralysirt wird. Diese Wirkung der Centripetalkraft bildet aber zugleich ihre natürliche Grenze: sobald für den einzelnen die Vortheile der centralen Lage mit den Opfern, welche deren Erlangung oder Behauptung ihm auferlegt, nicht mehr im richtigen Verhält-

nisse stehen, wird er sich, wenn er wirthschaftlich zu rechnen weiß, mit einer weniger centralen, dafür aber wohlfeileren Geschäftslage begnügen; oder er wird die Wohnung vom Geschäftslocal trennen.

Hiermit sind wir von selbst bei demjenigen Momente angelangt, welches am stärksten in centrifugaler Richtung zu wirken und so jener Centripetalkraft das Gleichgewicht zu halten geeignet ist: das Bedürfniß nach Licht und frischer Luft, das Streben nach einer gesunden und bequemen Wohnung. Je weiter vom Mittelpunkte entfernt, desto mehr Raum zur Ausbreitung, desto leichter die Befriedigung dieses Bedürfnisses. Die Entfernung findet aber wiederum ihre Grenze an der Möglichkeit, den Mittelpunkt der Stadt rasch und leicht zu erreichen und sonst an den Vortheilen des Zusammenwohnens noch theilzunehmen. In der Wirkung dieser beiden entgegengesetzten Kräfte liegt der Kern der Wohnungsfrage, in der Auffindung des richtigen Gleichgewichts zwischen beiden das Geheimniß der Lösung.

Ob eine solche Lösung überhaupt möglich ist — ob es sich der Mühe verlohnt sie zu suchen? Zeigt nicht das Beispiel von Paris, von Berlin, von Wien und so vielen anderen Städten, daß das dichte Zusammenwohnen, daß die Miethcaserne vom großstädtischen Leben unzertrennlich ist? Ich antworte: das Beispiel von London und anderen großen Städten in England beweist das Gegentheil. Die Frage liegt denn doch nahe genug: wie kommt es, daß der größten der Großstädte die Wohnungsnoth in ihrer continentalen Form fern geblieben ist, daß man dort die Miethcaserne kaum kennt, daß vielmehr das Einfamilienhaus durchaus die allgemeine Regel bildet? Wie kommt es endlich, daß, während in Paris die Miethe durchschnittlich $^1/_3$ des Einkommens verzehrt, der Bewohner von London nicht mehr als $^1/_{10}$ seines Einkommens für die Wohnung aufwendet? Mit den Ortschaften, welche in dem Sinne dazu gehören, wie etwa Gohlis oder Plagwitz zu Leipzig, zählt London jetzt wohl etwa vier Millionen Einwohner; sie alle betrachten die City als den Mittelpunkt, nach welchem ihre geschäftlichen Gedanken und Wege sich richten, sie alle nehmen Theil an den Vortheilen, welche die Riesenstadt bietet, aber keine Familie (von den eigentlichen Armen sehe ich hier ab) läßt sich ihr Recht auf ein behagliches home, auf Luft und Licht und Unabhängigkeit verkümmern. Wie ist das möglich? Einfach dadurch, daß das centrifugale Moment, das Bedürfniß nach guter Luft und nach Unabhängigkeit, dort von je her mächtig genug gewesen ist, um dem centripetalen Moment die Wage zu halten. Es geht durch das Leben dieses Volkes ein männlicher Zug, den wir an uns in der Zeit des Philisterthums mit Schlafrock und Pantoffeln haben verkümmern lassen und den uns erst die allgemeine Wehrpflicht wieder anerziehen muß. Der Engländer scheut die Wege weder im Hause, wo die Schlafräume regelmäßig eine, auch zwei

Treppen über den Wohnräumen liegen, noch auf der Straße. Aber verständlich wird uns das Treiben der Riesenstadt erst durch das engmaschige Eisenbahnnetz, welches den Verkehr vermittelt. In dem Rechteck von $2^1/_2$ deutschen Meilen Länge und $1^4/_5$ Meilen Breite, welches in der Hauptsache die Stadt umfaßt, befinden sich nach Ausweis des Eisenbahn- oder Reiseführers durch London nicht weniger als 177 Stationen. Auf die Quadratmeile kommen durchschnittlich 40 Stationen, im Innern sind sie noch gedrängter, und jede Wohnung hat im Bereich von 5 bis 10, die entfernteste von höchstens etwa 18 Minuten eine Station, von der man nach allen andern gelangen kann; dabei gehen von den frequentesten Stationen die Züge aller 2 bis 5 Minuten ab, von der einen nach beiden Richtungen hin im Ganzen täglich 796 Züge. Auf diese Weise kann nicht nur jedermann von seiner entfernten Wohnung leicht nach der City gelangen, sondern es wird auch z. B. möglich, die ganze Stadt täglich zweimal mit frischer Milch zu versorgen. Hier haben wir eine Lösung der Schwierigkeit, und zwar der Schwierigkeit in ihrer größten Ausdehnung, greifbar vor uns. Daß dieselbe noch mancherlei andere Einrichtungen, wie z. B. die Verlegung der Hauptmahlzeit auf eine spätere Stunde, das Austragen der Bedürfnisse zu den Kunden u. s. w. bedingt, daran brauche ich hier nicht zu erinnern. Aber das Hauptwerkzeug der Lösung liegt in demselben Medium, welches bei uns zur Schürzung des Knotens so viel beigetragen hat, in den Eisenbahnen.

Noch eine Bemerkung sei mir gestattet an den Vergleich mit London anzuknüpfen: mit all' unserer Bescheidenheit, damit, daß wir in die Höhe statt in die Breite bauen und uns sechs und siebenfach übereinander pferchen lassen, haben wir am Preis der Baustellen im Ganzen nichts, aber auch gar nichts erspart. Das klingt paradox, weil jeder einzelne allerdings viel mehr aufwenden müßte, wollte er das Wohnungsgelaß einer fünfstöckigen Caserne in Einfamilienhäuser vertheilen. Die Sache ist einfach die, daß die Werthsteigerung, welche jenes vorhin geschilderte Streben nach dem Mittelpunkte zur Folge hat, einen engeren Kreis von Grund und Boden, diesen aber um so viel intensiver getroffen hat; daß wir bei weniger bescheidenen Wohnungsansprüchen den jeweiligen Besitzern für reichlichen Baugrund nicht mehr und nicht weniger bezahlt haben würden, als wir ihnen für den knappen Baugrund haben bezahlen müssen; daß wir nur ihren Beutel reicher gespickt haben, als nöthig war, ohne für uns, im Ganzen genommen, etwas zu gewinnen. Höchstens den Preis müssen wir hinzurechnen, der bei weiterer Entfaltung jeweilig für gewöhnliche Felder und Wiesen anzulegen gewesen wäre. Das wird aber reichlich dadurch aufgewogen, daß wir durch unser kurzsichtiges Verfahren uns auch schon den Baugrund, welcher die bewohnte Stadt zunächst umgibt, unmäßig vertheuert haben. Der Raum erlaubt nicht,

dies näher auszuführen; aber für den, der sehen will, ist die Thatsache, daß man in London für eine gute Wohnung weniger bezahlt, als in Paris, Wien oder Berlin für eine schlechte, bezeichnend genug.

Daß bei uns diese schlechte Wohnungsform sich so eingenistet hat, ist in der Hauptsache eine Erbschaft des 30jährigen Kriegs, wo zuerst die Bevölkerung sich plötzlich enger in die damals befestigten Städte zusammendrängte. Seitdem hat das mächtige Gesetz der Trägheit fort und fort gewirkt, nur hie und da durchbrochen durch solche erfreuliche Ansätze, wie sie unsere Ostvorstadt und die neuen Ansiedelungen in Plagwitz und Gohlis zeigen. Die meisten suchen ihr Bedürfniß nach gesunder Luft damit zu beschwichtigen, daß sie jährlich einmal auf ein paar Wochen und dann und wann auf einen Sonntag dem Gewühl und dem Staub der Stadt entfliehen. Mit noch einer concreteren Macht hat jede Reform auf diesem Gebiete zu rechnen; einer Macht, die zuweilen ein wenig revolutionär, in der Hauptsache aber äußerst conservativ ist, die sich schwer überzeugen läßt, aber, wenn sie einmal eine Idee ergriffen hat, rasch und sicher handelt und die Sache jedesmal am richtigen Ende anfaßt — ich meine die Hausfrauen.

In dem Kampfe gegen die Gewohnheit, auf welchem hiernach die Wohnungsreform hinausläuft, vermag der einzelne als solcher fast nichts, wohl aber im Verein mit anderen. In welcher Form, das wollen wir zuletzt betrachten; fragen wir vorher noch: was können Staat und Gemeinde thun, um der Wohnungsnoth abzuhelfen?

Bei einer Versammlung in Berlin, in welcher der allgemeine deutsche Arbeiterverein dominirte, zerhieb man kühn den Knoten, es wurde eine Petition empfohlen, die u. a. den Antrag enthielt: „Jede Commune ist im Wege der Gesetzgebung zu verpflichten, ihre Angehörigen ausreichend mit Wohnung zu versorgen, und zwar wenn irgend möglich nach dem Systeme der Einzelwohnungen." Beiläufig gesagt, fand der Antrag keinen Anklang, weil man von so reactionären Körperschaften, wie Reichstag und Gemeinden, doch nichts Gutes erwarten könne. Wir brauchen uns wohl hier mit solchen Seifenblasen nicht ernstlich zu beschäftigen.

Dagegen ist von an sich sehr beachtenswerther Seite der Vorschlag gemacht worden, daß zur Linderung der Wohnungsnoth Staat und Gemeinden, namentlich die größeren, möglichst für alle ihre Beamten Wohnungen beschaffen sollen. Man hat beide mit großen industriellen Unternehmern verglichen, welche sich durch Erbauung von Arbeiterwohnungen oft mit gutem Erfolge einen Stamm tüchtiger Arbeiter gesichert haben. Soweit dieser Vergleich zutrifft, soweit es sich also um fiscalische Unternehmungen industrieller Art, wie Eisenbahnen, handelt, ist dagegen gewiß nichts einzuwenden, daß für die niederen Beamten Quartiere geschaffen werden. Was dagegen

die eigentlichen Staats- und Gemeindebeamten anlangt, so erfordert zwar hie und da das Interesse des concreten Dienstes eine Amtswohnung — dem Rathe aber, darüber hinaus noch Beamtenwohnungen zu bauen, um die Wohnungsnoth zu lindern, wird derjenige, der in der Staats- oder Gemeindeverwaltung praktisch gearbeitet hat, schwerlich zustimmen. Staat und Gemeinde bauen erfahrungsmäßig theurer als der Privatmann, und ihre Verwaltung ist schwerfälliger und kostspieliger. Und will man die Beamten noch abhängiger machen? will man sie, über deren Entfremdung vom praktischen Leben schon jetzt oft geklagt wird, noch mehr isoliren, indem man sie in dieser wichtigen Beziehung bevormundet?

Unter den Gesetzgebungsvorschlägen ist derjenige hervorzuheben, daß der Gemeinde oder auch dem einzelnen Baulustigen ein Expropriationsrecht eingeräumt werde gegenüber von Baustellen, welche der Besitzer unbebaut liegen läßt. Expropriation ist eine zweischneidige Waffe, die jederzeit mit großer Vorsicht gehandhabt sein will. Hier würde ich zudem keinen Weg für die Ausführung sehen; denn wie soll die Nothwendigkeit nachgewiesen werden, daß gerade diese Baustelle jetzt bebaut werde — warum nicht zehn andere? Und wo soll die Grenze sein? Aus einem Grundstücke wie die Milchinsel in Leipzig ließen sich noch recht wohl fünf, sechs, auch zwanzig und mehr Baustellen herausschlagen — will man eine solche Oase vernichten?

Eine ganze Reihe von Vorschlägen bezweckt Abhilfe auf dem Wege der Besteuerung. Theils will man die Communallasten mittels der Grundsteuer oder auch einer Miethsteuer vorzugsweise auf den Grundbesitz werfen, welcher ja unstreitig von dem Wachsthum der Gemeinde die größten Vortheile zieht. Andere wollen die leeren Bauplätze ansehnlich treffen, wieder andere den Uebergang der Grundstücke aus einer Hand in die andere höher besteuern, um die „Jobberei" zu verhüten, noch andere die Neubauten frei lassen, um zum Bauen anzuregen. Handelte es sich um die Steuerfrage als solche, so ließe sich zu Gunsten des ersteren Vorschlags wohl manches sagen; daß aber die Miethsteuer die Wohnungsfrage nicht löst, zeigt u. a. das Beispiel von Berlin und Dresden. Nur die eine Bemerkung möchte ich mir bei dieser Gelegenheit gestatten, daß man mit Beseitigung der Grundsteuer als Communalsteuer doch ja vorsichtig sein mag. Besteuerung der Baustellen würde ich gelten lassen, als Theil einer Vermögenssteuer; das ist aber wiederum zu weitaussehend, um der Wohnungsnoth damit beizukommen. Höhere Besteuerung der Grundstücksverkäufe würde das solide Geschäft jedenfalls mehr stören als die Jobber; um die zu fangen, muß man stärkere Netze anwenden. Mit Freilassung der Neubauten endlich hat man in Wien sehr unglückliche Erfahrungen gemacht; den Vortheil schlucken nur die Baustellenverkäufer. Die Ausbeute für unsere Frage ist also auch hier sehr gering.

Mit einer gewissen Schüchternheit, aber unter dem Schleier deutlich e kennbar tritt neuerdings der Vorschlag auf, die Freizügigkeit, die unzweife haft zur Ueberfüllung der großen Städte wesentlich beigetragen hat, i irgend einer Weise zu beschränken — wie? das behält man wohlweislich fü sich. Ich stimme Engel aus voller Seele bei, wenn er dieses Vorhaben ei eitles Bemühen nennt. Wenn in dieser Hinsicht ein Fehler begangen wor den ist, so liegt er darin, daß man die Schleusen zu spät geöffnet hat, s daß der allzu lange angestaute Strom übermächtig hereingebrochen ist. Mit Recht fügt übrigens Engel hinzu, dieser Zuzug trage, sofern er ein unverhältnißmäßiger, die Aufnahme und Absorptionsfähigkeit der betreffenden Städte übersteigender, mithin ein Uebel sei, sein Correctiv in sich selber. Schon haben z. B. hunderte von Familien, die sich in ihren wirthschaftlichen Berechnungen getäuscht hatten, Berlin wieder verlassen.

Mußte ich mich gegen die bisher erwähnten Vorschläge zur Abhilfe der Wohnungsnoth größtentheils ablehnend verhalten, so bleibt nichts desto weniger dem Staat und der Gemeinde noch eine Reihe wichtiger Aufgaben auf diesem Gebiete übrig.

Zunächst dem Staate die Hinwegräumung derjenigen Hindernisse, welche die Entfaltung der Bauthätigkeit noch hemmen. Wenn unter den deutschen Städten Bremen mit die besten Wohnungsverhältnisse zeigt — das Einfamilienhaus ist dort auch unter den Mittelständen durchaus die normale Lebensform —, so hat dazu einmal die frühzeitige Freigebung der Baugewerbe nicht wenig beigetragen; sodann aber die Bremer Handfestenordnung, welche, um es kurz auszudrücken, die guten Seiten der gewöhnlichen Hypothek mit denen des Pfandbriefs vereinigt und welche mit Recht als Muster für die Ordnung des städtischen Hypothekenwesens gerühmt wird. Unsere Gesetzgebung ist darin noch viel zu schwerfällig.

Einer gründlichen Revision bedürfen ferner unsere Bauregulative, die nach der einen Seite hin die Bauthätigkeit hemmen, während sie auf der anderen der nothwendigsten gesundheitlichen Vorschriften ermangeln. Der Grundfehler liegt darin, daß die Mehrzahl dieser Regulative wesentlich auf die Miethcaserne berechnet sind und einseitig die Sorge vor Feuersgefahr walten lassen; der gemeinnützige Bauverein in Leipzig — um wieder an mein concretes Beispiel anzuknüpfen — hat das zu seinem Leidwesen erfahren müssen, er bewegt sich wie in spanischen Stiefeln. Noch schlimmer als die Regulative selbst ist die Art der Anwendung bei Feststellung der Bebauungspläne, bei der man nur zu oft gerade das vergißt, worauf es ankommt und das regulirt, was man, vorbehältlich der schließlichen Genehmigung, zunächst den Betheiligten überlassen könnte. Manche sonst recht intelligente städtische Verwaltung ist dabei noch in Vorurtheilen befangen. Was ist im allgemeinen

Interesse vor allem nöthig, wenn eine Stadt wie Leipzig größere Dimensionen annimmt? Breite Straßen, die, von der Promenade nach den Hauptverkehrsrichtungen strahlenförmig ausgehend, die neuen Stadttheile erschließen, sodann aber eine große Ringstraße, welche, concentrisch mit der Promenade etwa in der Entfernung der Grenze mit Reudnitz laufend, die einzelnen Stadttheile mit einander zu verbinden hätte (in dieser Beziehung können die Pariser Boulevards als Muster dienen). Was dazwischen liegt, darum brauchte man sich vor der Hand wenig Sorge zu machen. Statt dessen zaubert man das ganze Straßennetz von vorn herein mit Lineal und Winkelmaß auf das Papier hin und vertheuert beiläufig damit noch künstlich den Baugrund, aber an die Nothwendigkeit einer Ringstraße für die weitere Zukunft unserer Stadt scheint, nach den Plänen zu urtheilen, noch Niemand gedacht zu haben; ebenso hatte man z. B. bei dem Bebauungsplane für Schimmel's Teich und die Nonnenwiesen das erste Erforderniß, eine breite, radiale Zugangsstraße, gänzlich vergessen; wenn nur alle Straßen schnurgerade sind und rechtwinkelig auf einanderstoßen — als ob nicht eine Straße wie die Friedrichsstraße in Berlin, die „schattenlos einförmig langgebaute", wie Geibel sie bezeichnend nennt, das abschreckendste Beispiel architektonischer Langweiligkeit wäre. Das Stärkste leistet der südliche Bebauungsplan; durch ihn ist das schöne vom Turnfest her auch weiteren Kreisen bekannte Areal nach Connewitz zu, das für Bebauung mit Einfamilienhäusern durch eine Baugesellschaft wie geschaffen wäre, für eine vom volkswirthschaftlichen Standpunkte zweckmäßige Bebauung rein verdorben. Mit Straßen, deren enorme Breite — die beiden Parallelstraßen neben der Connewitzer Allee z. B. sind je 60 Ellen breit — hier völlig zwecklos ist, und mit ungeheuren Plätzen, die nur als Exercierplätze einen Sinn hätten, verschwendet man eine Unmenge Areal, das zu kleinen Squares mit schattigen Baumgruppen für die Kinder der Nachbarhäuser herrlich zu verwenden wäre. Und während man auch den Nebenstraßen eine überflüssige Breite gibt — überflüssig, sobald man von der Voraussetzung himmelhoher Häuser sich losmacht — beschränkt man die Zahl der Straßen in höchst bedenklicher Weise. Das eine für die Bebauung bestimmte Rechteck z. B. hat einen Flächeninhalt von 84000 □Ellen — mindestens so groß wie das Häuserviertel zwischen Katharinenstraße, Reichsstraße, Brühl und Salzgäßchen; dadurch werden die Bebauer geradezu genöthigt, die Tiefe des Areals durch vier- oder fünfstöckige Häuser mit Seiten- und Hintergebäuden auszunutzen. Kurz, hier sollte man weniger vom grünen Tische regieren und statt des Lineals und Winkelmaßes die Gesundheits- und die Volkswirthschaftspflege ein wenig zu Worte kommen lassen. — Schlechthin verbieten sollte man vor allen Dingen die Souterrainwohnungen, die nach Huber's treffendem Vergleich mit saurem Bier und

fauligem Fleische ungefähr auf gleicher Stufe stehen. Sodann ist erforderlich eine Baugruppen-Ordnung; je nachdem man nämlich die innere bauliche Anordnung eines Häuserviertels einrichtet, wird man — wie Ernst Bruch, ein gründlicher Kenner dieses Fachs, sich ausdrückt — „entweder eine ganze Masse stinkender, rings umschlossener Höfe und licht- und luftloser Hinterwohnungen erhalten, oder einen einheitlichen, nur an den Rändern umbauten Baucomplex, innerhalb dessen ein freies, weites, Gesundheit, Licht und Leben spendendes Garten- und Hofterrain sich ausbreitet".

Daß die Gemeinde und nach Befinden der Staat durch Förderung der Communicationsmittel sehr viel zur Wohnungsreform beitragen kann, brauche ich nach dem vorhin über London Gesagten nur anzudeuten. Ein entschiedenes Verdienst hat sich unsere Gemeindeverwaltung erworben, indem sie sich in der Gestattung eines Pferdeeisenbahnnetzes unter den deutschen Städten mit in die erste Reihe gestellt hat; übrigens wird sich auch dafür bald genug der Mangel einer Ringstraße an der äußeren Peripherie geltend machen. Hier darf ich auch wohl des Canals nach der Elbe gedenken, dessen Tracirung die Handelskammer bei der Regierung angeregt hat; ein solcher Canal würde auf der einen Seite die Herbeischaffung von Baumaterial außerordentlich erleichtern, andererseits aber zur Decentralisation der Fabriken führen, die längs desselben die bequemste Gelegenheit zur Ansiedelung finden.

An die Gemeinde wird endlich die Frage herantreten, ob sie nicht, um dem bei den hohen Baustellenpreisen fast unvermeidlichen Hinausgreifen der Baugesellschaften über die städtische Flurgrenze vorzubeugen, Theile des ihr zu Gebote stehenden Areals an der Peripherie zu Anbauten veräußern solle. In Berlin hat sich bekanntlich der Magistrat sehr eingehend mit dem Gedanken beschäftigt, städtisches Arnal zu solchem Zwecke auf einen entsprechend langen Zeitraum zu verpachten; die Stadtverordneten haben sich zunächst ablehnend verhalten, die Angelegenheit ist aber damit schwerlich zu Ende.

Der Staat wird — um es zusammenzufassen — durch eine gute Hypotheken- und Baugesetzgebung, die Gemeinde durch umsichtige Handhabung der Baupolizei, unter Umständen auch durch directere Förderung der Bauthätigkeit, beide durch Fürsorge für geeignete Communicationsmittel sehr viel zur Lösung der Wohnungsfrage beitragen können.

Aber das beste müssen wir selbst thun. Indem ich mich hiermit zum letzten Abschnitte meiner Aufgabe wende, muß ich zunächst eine wichtige Principfrage wenigstens berühren: inwieweit ist die Wohlthätigkeit geeignet, die Wohnungsfrage lösen zu helfen? Nichts liegt mir ferner, als das Princip der Gemeinnützigkeit, der Opferfreudigkeit für das gemeine Beste, ohne das die sociale Reform nicht vorwärts kommen würde, irgendwie herabsetzen zu wollen. Aber mit den edelsten Absichten kann man oft mehr

schaden als nützen, wenn man sich in der Wahl der Mittel vergreift. Es existiren z. B. in unserer Stadt mehrere Stiftungen, vermöge deren bedürftigen und würdigen Leuten, nicht eigentlichen Armen, Wohnungen zu niedrigem Preise, etwa zur Hälfte des Miethwerthes, angeboten werden. Diese Stiftungen mögen ihr Gutes haben, wiewohl ich fürchte, daß sie die Hebel der selbstthätigen Fürsorge für das Alter — Sparsamkeit, Rentenversicherung u. s. w. — eher lähmen. Aber wenn die Stifter von der Voraussetzung ausgegangen sind, damit zur Lösung der Wohnungsfrage in irgend welchem Maße beitragen zu können, so ist es Pflicht, solchem Irrthum um so bestimmter entgegenzutreten, als die Anerkennung der edelmüthigen Absicht nur zu leicht das Urtheil trübt. Wie jede sentimentale Armenpflege mit den Armen zugleich die Armuth füttert, so würde auch hier mit der Zunahme solcher Stiftungen das Verlangen und Bedürfniß nach halbgeschenkten Wohnungen zusehends wachsen. Wie man wahrhaft wohlthun kann, ohne zu schenken, dafür hat eine wohlhabende Dame in Paris, eine Frau Jeouffroy, ein nachahmenswerthes Beispiel gegeben. Sie hatte sich die sittliche und wirthschaftliche Hebung der niederen Classen zur Lebensaufgabe gemacht und ruhte nicht eher, als bis sie, in unmittelbarer Nähe der Barrière, Arbeiterhäuser für je eine Familie, die allen Anforderungen entsprechen, zu so billigen Preisen hergestellt hatte, daß sie im Miethzinse mit anderen concurrirten und dabei trotzdem eine gute Rente erzielten. In Anerkennung des richtig gesteckten Zieles und der Beharrlichkeit, mit der sie dasselbe unter den denkbar größten Schwierigkeiten zu erreichen gewußt hatte, ist ihr denn auch von der Jury für die 10. Ausstellungsgruppe einmüthig ein erster Preis zuerkannt worden.

Da ich einmal bei der Pariser Ausstellung bin, will ich noch erwähnen, daß unter den Arbeiterwohnungen auch die des Mülhäuser Architekten Müller sich besonders auszeichneten, während sonst die Architekten meist wenig erfreuliches geliefert hatten. Für erste Preise war von der Jury nach den eingehendsten Erwägungen das Princip des Einfamilienhauses zur unerläßlichen Voraussetzung gemacht; aus diesen Verhandlungen, an denen vorzügliche Kräfte aus verschiedenen Ländern und von den verschiedensten Berufsarten theilgenommen haben, ist viel zu lernen. Einen Preis bekam auch der Kaiser; nicht wegen seiner eigenen vielfachen Versuche, sondern wegen der Selbstverleugnung, mit welcher er den Arbeitern die Mittel gewährt hatte, um durch ein nach ihren eigenen Angaben erbautes, sehr zweckmäßig eingerichtetes Haus seine Versuche praktisch zu kritisiren.

Daß es möglich ist, auf rein wirthschaftlicher Grundlage auch für Arbeiterwohnungen in großen Städten das Princip des Einfamilienhauses festzuhalten, ist durch die erwähnten Beispiele erwiesen. Welcher Segen in

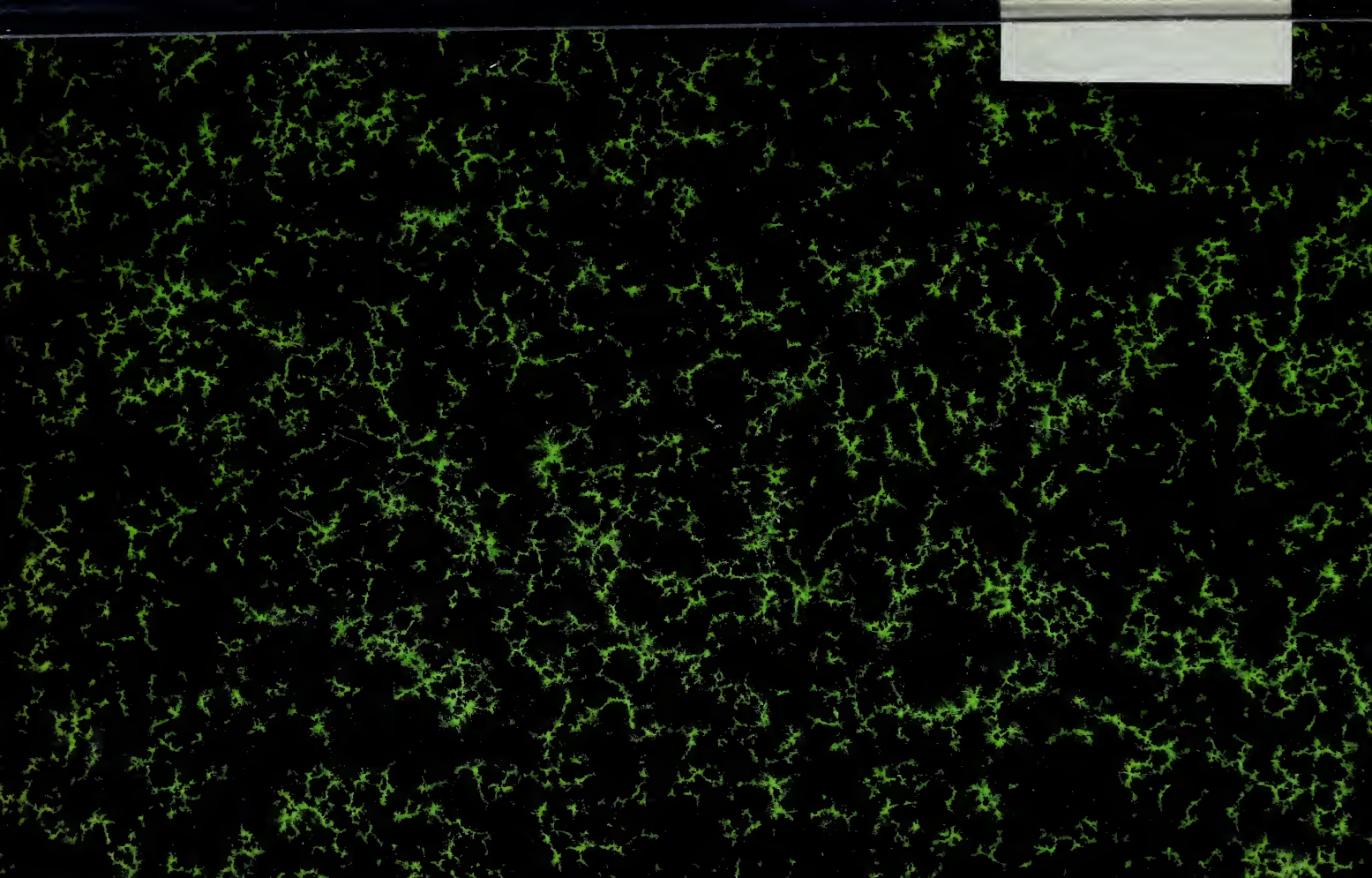
diesem Principe liegt, namentlich in Verbindung mit der Ermöglichung des Eigenthumserwerbs, brauche ich nicht zu wiederholen; für die Bedingungen des Eigenthumserwerbs sind die Einrichtungen in Mülhausen, Gebweiler u. s. w. musterhaft. Auch Häuser zu zwei Wohnungen bilden den jetzigen gegenüber einen großen Fortschritt. Eine Baugesellschaft aber, welche eine gründliche und nachhaltige Reform erstrebt, darf jenes Ziel keinesfalls aus den Augen lassen; mit der Wohnung wird sie dann auch die Familie reformiren.

In unserer Nachbarstadt Halle hat eine Baugesellschaft im vorigen Jahre allein 40 Häuser, die meisten mit einer, etliche mit zwei und mehr Wohnungen gebaut und damit eine befriedigende Rente erzielt. Jene kleinsten Häuser, zu sogenannten Vierhäusern zusammengebaut, kosten mit Gärtchen nur 800 Thlr. Die Plagwitzer Gesellschaft hat mit geringen Mitteln auch bereits 12 Häuser zu je zwei Wohnungen erbaut und mit Anwendung einer Art Betonbau, mit dem man in England sehr gute Erfahrungen gemacht, große Ersparnisse erzielt; die Häuser sind jedesmal sofort verkauft worden. Der hiesige gemeinnützige Bauverein ist wegen der oben geschilderten Schwierigkeiten noch nicht wesentlich über das Stadium der Vorbereitungen hinausgekommen; ich freue mich aber constatiren zu können, daß er das eigentliche Wohlthätigkeitsprincip von seinen Statuten ausgeschlossen hat und daß er wenigstens mit auf Einfamilienhäuser Bedacht nimmt. Die Leipzig-Borsdorfer Baugesellschaft hat auch bereits einige Häuser unter Dach gebracht.

Die Leipziger Immobiliengesellschaft und die Baubank scheinen zunächst die Aufgabe sich gestellt zu haben, die innere Stadt ein wenig zu „haußmannisiren", bessere Zugänge zu schaffen u. s. w., was gewiß recht nützlich ist. In wieweit sie mit ihrer sonstigen Thätigkeit zur Abhilfe des Wohnungsmangels beitragen werden, muß die Zukunft lehren.

Der Plan einer anderen Gesellschaft, welche in der Form der Genossenschaft im Interesse ihrer Mitglieder eine Colonie außerhalb der Stadtflur gründen wollte, ist für's erste daran gescheitert, daß die Immobiliengesellschaft die gehoffte Hilfe bei der Capitalbeschaffung versagt hat. Ich möchte trotzdem glauben, daß der Form des Zusammenarbeitens der Actiengesellschaft, welche den Credit vermittelt, vielleicht auch den Bau übernimmt, mit einer Genossenschaft von Wohnungsbedürftigen die Zukunft gehört, wie sie denn auch von Schulze-Delitzsch, dem bewährten Genossenschafts-Anwalt, befürwortet wird. Keinesfalls kann die Reform, die ja zugleich eine Reform der Sitte bedeutet, blos von unten anfangen; wollen wir den Arbeitern zumuthen, allein weit draußen vor der Stadt zu wohnen, so werden sie sich ausgestoßen fühlen. Die Initiative muß von dem Mittelstande ausgehen, der das Bedürfniß, besser zu wohnen, empfindet und die

Einsicht und den Unternehmungsgeist hat, diesen Wunsch auszuführen. Die Villa ist bei uns genügend vertreten; was uns fehlt, ist das schlichte Bürgerhaus für eine Familie, das mit anderen in der Reihe steht, dem aber das eigene Gärtchen nicht fehlen darf. Bremen z. B. zeigt höchst einladende Stadttheile dieser Art. Einer meiner Freunde, der in Bremen das Behagen und den Segen des Einfamilienhauses kennen gelernt hatte, begründete, als er nach Carlsruhe berufen wurde, dort eine Baugenossenschaft, die jetzt eine Vorstadtstraße stattlicher kleiner Häuser mit Veranda und Garten besitzt; eine zweite und eine dritte Genossenschaft sind bereits nachgefolgt. Die weite Entfernung, wie sie bei uns der Baustellenpreis bedingen würde, verliert einen großen Theil ihres Gewichts, wenn gute Freunde und Bekannte die Genossenschaft bilden, wenn eine Pferdebahn den Verkehr vermittelt und für mancherlei Bedürfnisse materieller und geistiger Art gemeinsam gesorgt wird. Da aber die Beschaffung des nöthigen Capitals den Betheiligten meist zu schwer fallen wird, so muß die Actiengesellschaft mit eintreten, welche durch Hypothek und die Solidarhaft der Mitglieder vollkommen gesichert ist und ihr Capital in Annuitäten zurückerhält. Durch Erwerbung eines größeren Areals, durch gemeinsame Straßenanlagen und Baupläne, Beschaffung der Materialien im Großen können sehr bedeutende Ersparnisse erzielt werden. Und für die zuerst doch noch verbleibenden Unbequemlichkeiten bietet die Unabhängigkeit und das Behagen am eignen Herde, der blühende Garten, die Frische und Gesundheit der Kinder mehr als genügenden Ersatz.

Darf ich jetzt nochmals an das Beispiel von London erinnern? In der einen Stadt bestehen 700 Häusergesellschaften mit einigen hunderttausend Mitgliedern und etwa 4 Millionen Pfd. Sterl. Hypothekenforderungen auf deren Häusern. Das ist Kraft und Ausdauer des Wollens. Auf mich hat immer das Wort eines unserer ersten Geschichtschreiber tiefen Eindruck gemacht: ein Volk wird auf die Dauer genau so gut oder so schlecht regiert, wie es regiert zu werden verdient. Das gilt auch von unserer Frage: die Wohnungsverhältnisse einer Stadt werden auf die Dauer so gut oder so schlecht sein, wie die Bewohner es verdienen. Ich sage das mit zuversichtlichem Vertrauen auf die Zukunft.

Leipzig. G. Reusche.